

# Årsredovisning 2023

Brf Fullblodet

769623-7143



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fullblodet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-05. Stadgar registrerades 2020-01-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stallbacken 13	2015	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 762 kvm. Byggnadernas totalyta är 2762 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ulrika Karlsson	Ordförande
Alexander Helin	Styrelseledamot (avgått under året)
Lena Alström	Styrelsesuppleant
Claes Runbalk	Styrelsesuppleant
Eduard Frokh	Styrelseledamot
Mats Sandberg	Styrelseledamot
Michael Nilsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Susanne Daun Hofling  
Annabelle Kartberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Per Gillmert    Revisor    Förenade Revisorer

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

**2015-2023** ● 51 kkr

## Planerade underhåll

**2024** ● 262 kkr

**2025-2028** ● 644 kkr

**2029-2038** ● 3 775 kkr

**2039-2048** ● 5 838 kkr

**2049-2058** ● 8 694 kkr

**2059-2068** ● 4 572 kkr

**2069-2073** ● 322 kkr

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsstäd	Städmyran i Väst AB
Hisservice	Kone AB
Tjänster för bredband, TV, IP telefoni	Telia AB
Markskötsel och snöröjning	Wefix Trädgård AB
VA och sophämtning	Mölnads Stad
Laddning el- och hybridbilar	EV Solutions AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stallbacken ga:2, med en andel på 37.5%.

Samfälligheten förvaltar kvartersgata, gräsytor och trädvegetation. Yta för snöupplag, fyra besöksparkeringsplatser. Ledningsnät med tillbehör för bortledning av dagvatten och till detta hörande fördröjningsmagasin. Utvändigt stolpbelysning utgöres av ledningar från elcentral, stolpar, armaturer samt övriga för belysningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Deltagande fastigheter: Stallbacken 11 med 5 andelar av totalt 8 för såväl utförande såsom drift. Stallbacken 13 med 3 andelar av totalt 8 för såväl utförande såsom drift.

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi inventerat befintliga elanläggningar, utfört riskbedömning och arbetat fram förslag på åtgärder och periodiska kontroller av elinstallationer för styrelsens återkommande kontroll. Rutinerna har utarbetats i samarbete med elektriker från Osvel EI AB.

Ej fungerande lysrörsarmaturer och nödbelysning har bytts ut till nya med LED och ljuspollare har reparerats.

Portaler till våra porttelefoner i entréerna har bytts ut och entréedörrarna samt källardörrarna har samtliga utrustats med brytskydd.

Plexiglasskiva till områdestavlan vid hus 33 har också bytts ut och påkörd p-skylt har lagats.

Fel i ventilationsschakt i hus 31 har åtgärdats och vår router till kameraövervakningen har renoverats.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I avgiften ingår värme, vatten, bredband och TV.

Föreningen har avtal med Telia avseende bredband, TV (Lagom) och IP telefoni från februari 2021 och nuvarande avtal löper på 5 år.

Enligt tidigare fattat beslut i styrelsen ska varje medlem betala för sina förbrukningskostnader vad gäller själva uppvärmningen av vatten för att spara på energiförbrukningen och miljön. Debitering av förbrukning sker månadsvis med viss fördröjning. Kostnaden för uppvärmning av vatten justeras årligen.

Föreningen har i dagsläget 10 platser utrustade med laddstolpar för laddning av el- och hybridbilar av vilka 6 platser är uthyrda för ändamålet. Debitering av elförbrukning för laddning av el- och hybridbilar sker månadsvis med viss fördröjning och prisjusteras också årligen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

Föreningens fastighetsförsäkring hos Trygg-Hansa har utökats under året till att omfatta solcellsanläggningen pga ökad brandrisk.

Från 1 juli 2023 byttes utförare av lokalvård från Städbolaget i Göteborg AB till Städmyran i Väst AB.

Styrelsen har upphandlat ny leverantör av hisservice från Kone till Vinga Hiss vilka startade 1 januari 2024.

Föreningen har också upphandlat och bytt leverantör för service av elbilsladdning från EV Solutions AB till EBB El Bil Box AB.

### Övriga uppgifter

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes av Ventilationsgruppen i januari 2022 och nästa kontroll sker först i januari 2025.

I juli utfördes en välbehövlig tvätt av vår solcellsanläggning på våra tak som nu hunnit bli dryga 5 år.

Återkommande storstädning av miljöhuset skedde i slutet av sommaren och i samband med detta skickades samtliga sopkärl på årlig tvätt hos Mölndal Stad.

Under november 2023 skedde årlig besiktning av hissarna i våra hus och kontrollen utfördes av Kiwa AB.

Under året har vi haft två tillställningar för våra medlemmar, en grillkväll i juni och luciafika i december, som ett led i att öka trivseln i föreningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 181 331	2 113 713	2 023 824	2 015 278
Resultat efter fin. poster	-125 640	-95 679	-230 139	-147 398
Soliditet (%)	76	76	76	75
Yttre fond	1 180 640	1 044 640	908 640	772 640
Taxeringsvärde	84 400 000	84 400 000	56 200 000	56 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	715	694	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	90,7		-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 857	9 983	10 096	10 561
Skuldsättning per kvm	9 857	9 983	10 096	10 561
Sparande per kvm	238	238	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	36	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	65	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	40	-	-
Energikostnad per kvm	140	141	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	1,61	1,54	1,64
Räntekänslighet	13,78	14,38	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för uppvärmning av vatten (totalt 45 343 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	66 412 294	-	-	66 412 294
Upplåtelseavgifter	22 137 706	-	-	22 137 706
Fond, yttre underhåll	1 044 640	-	136 000	1 180 640
Balanserat resultat	-1 627 974	-95 679	-136 000	-1 859 653
Årets resultat	-95 679	95 679	-125 640	-125 640
<b>Eget kapital</b>	<b>87 870 987</b>	<b>0</b>	<b>-125 640</b>	<b>87 745 347</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 859 653
Årets resultat	-125 640
<b>Totalt</b>	<b>-1 985 293</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	483 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-51 250
Balanseras i ny räkning	-2 417 043
	<b>-1 985 293</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 181 331	2 113 713
Övriga rörelseintäkter	3	28 964	29
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 210 295</b>	<b>2 113 742</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-996 571	-852 809
Övriga externa kostnader	9	-89 604	-85 904
Personalkostnader	10	-71 795	-73 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-753 144	-752 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 911 114</b>	<b>-1 764 393</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>299 181</b>	<b>349 349</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 749	747
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-434 570	-445 776
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-424 821</b>	<b>-445 028</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-125 640</b>	<b>-95 679</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-125 640</b>	<b>-95 679</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	113 498 913	114 245 697
Maskiner och inventarier	13	83 222	89 582
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 582 135</b>	<b>114 335 279</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>113 582 135</b>	<b>114 335 279</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		539	782
Övriga fordringar	14	1 237 411	1 004 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 581	38 272
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 286 531</b>	<b>1 043 547</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		606 025	578 318
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>606 025</b>	<b>578 318</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 892 556</b>	<b>1 621 865</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 474 691</b>	<b>115 957 144</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		88 550 000	88 550 000
Fond för yttre underhåll		1 180 640	1 044 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 730 640</b>	<b>89 594 640</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 859 653	-1 627 974
Årets resultat		-125 640	-95 679
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 985 293</b>	<b>-1 723 653</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>87 745 347</b>	<b>87 870 987</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	19 450 746	27 225 549
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 450 746</b>	<b>27 225 549</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 774 803	347 928
Leverantörsskulder		147 347	174 920
Övriga kortfristiga skulder		6 589	11 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	349 859	326 363
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 278 598</b>	<b>860 608</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 474 691</b>	<b>115 957 144</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>299 181</b>	<b>349 349</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	753 144	752 614
	<b>1 052 325</b>	<b>1 101 963</b>
Erhållen ränta	9 749	747
Erlagd ränta	-434 570	-445 776
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>627 504</b>	<b>656 935</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-242 984	-363 749
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 885	82 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>375 635</b>	<b>375 810</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-95 412
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-95 412</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-347 928	-312 565
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-347 928</b>	<b>-312 565</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>27 707</b>	<b>-32 167</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>578 318</b>	<b>610 485</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>606 025</b>	<b>578 318</b>

Klientmedel klassificeras som övriga fordringar i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fullblodet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	4 - 10 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som övriga fordringar.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 929 744	1 877 770
Hysesintäkter, p-platser	142 510	120 695
Intäkt besöksparkering	23 548	37 025
Vatten	45 343	39 130
El	35 170	30 899
Övriga intäkter	5 016	8 194
<b>Summa</b>	<b>2 181 331</b>	<b>2 113 713</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	13 750	29
Elprisstöd	15 214	0
<b>Summa</b>	<b>28 964</b>	<b>29</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	60	8 149
Städning	36 846	32 448
Besiktning och service	24 329	53 402
Trädgårdsarbete	89 793	101 889
Övrigt	10 613	8 389
Snöskottning	51 226	14 866
<b>Summa</b>	<b>212 867</b>	<b>219 143</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	16 402	8 984
Dörrar och lås/porttele	64 834	0
VA	0	2 710
Värme	5 036	0
El	17 355	30 327
Tak	30 028	0
Fönster	2 350	0
<b>Summa</b>	<b>136 005</b>	<b>42 021</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	51 250	0
<b>Summa</b>	<b>51 250</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	82 766	100 089
Uppvärmning	193 377	180 593
Vatten	110 551	109 613
Sophämtning	85 684	80 671
<b>Summa</b>	<b>472 378</b>	<b>470 966</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 304	21 572
Bredband/Kabeltv	99 767	99 107
<b>Summa</b>	<b>124 071</b>	<b>120 679</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	29 651	28 009
Revisionsarvoden	23 125	22 375
Ekonomisk förvaltning	36 828	35 520
<b>Summa</b>	<b>89 604</b>	<b>85 904</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	57 600	57 600
Sociala avgifter	14 195	15 466
<b>Summa</b>	<b>71 795</b>	<b>73 066</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	434 403	445 713
Övriga räntekostnader	167	63
<b>Summa</b>	<b>434 570</b>	<b>445 776</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	119 767 806	119 767 806
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>119 767 806</b>	<b>119 767 806</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 522 109	-4 775 325
Årets avskrivning	-746 784	-746 784
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 268 893</b>	<b>-5 522 109</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>113 498 913</b>	<b>114 245 697</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 500 000</i>	<i>33 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
<b>Summa</b>	<b>84 400 000</b>	<b>84 400 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	95 412	0
Inköp	0	95 412
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 412</b>	<b>95 412</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 830	0
Avskrivningar	-6 360	-5 830
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-12 190</b>	<b>-5 830</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>83 222</b>	<b>89 582</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	615	55
Skattefordringar	0	33 563
Övriga fordringar	0	33 244
Klientmedelskonto NABO	1 236 796	937 631
<b>Summa</b>	<b>1 237 411</b>	<b>1 004 493</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 306	20 807
Städning	0	2 684
Försäkringspremier	8 875	7 305
Räntor	0	4 407
Förvaltning	4 400	3 069
<b>Summa</b>	<b>48 581</b>	<b>38 272</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	2,29 %	7 335 786	7 410 262
SEB	2024-04-28	2,35 %	7 434 375	7 441 875
Stadshypotek	2026-04-30	0,78 %	6 583 560	6 716 536
Stadshypotek	2026-04-30	0,78 %	5 871 828	6 004 804
<b>Summa</b>			<b>27 225 549</b>	<b>27 573 477</b>
Varav kortfristig del			7 774 803	347 928

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 485 909 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 735	223
El	10 717	18 545
Uppvärmning	29 005	28 358
Utgiftsräntor	44 652	45 270
Styrelsearvode	28 800	36 156
Sociala avgifter	9 049	2 964
Förutbetalda avgifter/hyror	192 901	171 847
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
<b>Summa</b>	<b>349 859</b>	<b>326 363</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 500 000	30 500 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Från 1 januari 2024 höjdes månadsavgiften med 12% och avgiften för p-platser med 20 kr eller 7% och aktuellt pris för en p-plats är 300 kr per månad. Avgiften för uppvärmning av vatten justerades också för förbrukning från 1 januari 2024 till 47,84 kr/m<sup>3</sup>. Prisjusteringen uppgår till 7% och beror på stigande priser på uppvärmning. För laddning av el- och laddhybrider tillkommer en fast avgift om 174 kr per månad utöver en rörlig kostnad för debitering av elförbrukning om 2,23 kr/kWh. Avgiften för fast laddplats har prishöjts från 1 mars 2024 med 23% som en följd av nytt avtal med ny serviceleverantör. Kostnaden för elförbrukning har däremot sänkts med 29% som en följd av sjunkande elpriser. Samtliga priser på förbrukning av el eller uppvärmning av vatten och dylikt baseras på föreningens självkostnad. Under början av 2024 har rengöring av frånluftsventilation och spisfläktar utförts av Mölndal & Härryda Sotarna. För tillfället arbetar styrelsen med upphandling av årlig service av ventilationsanläggningarna samt byte av utomhusbelysning.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mölnåls kommun

---

Eduard Frokh  
Styrelseledamot

---

Mats Sandberg  
Styrelseledamot

---

Michael Nilsson  
Styrelseledamot

---

Ulrika Karlsson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Förenade Revisorer  
Per Gillmert  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 09:50

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.04.2024 13:40

DOCUMENT ID:

Sylf2QkhxA

ENVELOPE ID:

Hygn7k2xC-Sylf2QkhxA

DOCUMENT NAME:

Brf Fullblodet, 769623-7143 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT PETER MICHAEL NILSSON rpm@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2024 17:57 16.04.2024 17:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/12/18) IP: 95.193.68.6
2. MATS GUNNAR SANDBERG matsan64@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 20:49 16.04.2024 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/28) IP: 81.232.161.14
3. ULRIKA KARLSSON ulrika.karlson@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 20:54 16.04.2024 20:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/30) IP: 81.232.161.14
4. EDUARD FROKH frok.eduard@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 06:14 18.04.2024 06:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/19) IP: 81.225.208.176
5. Per Erik Gillmert per@forrev.se	Signed Authenticated	18.04.2024 09:50 18.04.2024 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/24) IP: 62.63.197.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fullblodet  
Org.nr. 769623-7143

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fullblodet för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fullblodet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
18.04.2024 09:51

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 16.04.2024 13:40

DOCUMENT ID:  
Syzz3Xy2gA

ENVELOPE ID:  
ryxg3mJng0-Syzz3Xy2gA

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Erik Gillmert per@forrev.se	Signed Authenticated	18.04.2024 09:51 18.04.2024 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/24) IP: 62.63.197.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed